

고 시

서울특별시 강남구 공고 제2025-672호

대치쌍용1차 아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안) 재공람 · 공고

1. 서울특별시 대치동 66번지 일대 대치쌍용1차 아파트 재건축사업에 대하여, 2025년 제7차 정비사업 통합심의위원회(2025.08.07.) 결과 수정의결 · 조건부의결 되어, 서울특별시 강남구 공고 제2024-2576호(2024.11.01.)로 주민공람한 사항에 대하여 변경사항이 발생한 바, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)을 주민 등 이해관계인에게 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 조합원 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(강남구청 재건축사업과 또는 대치2동 주민센터)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 09월 26일

강 남 구 청 장

- 가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2025. 9. 26.(금) ~ 2025. 10. 27.(월)
- 나. 공람장소 : 강남구청 재건축사업과(☎02-3423-6092), 대치2동 주민센터(☎02-3423-8404)
- 다. 의견제출 : 공람장소에 서면으로 제출(우편의 경우 공람기간 내 우편소인분에 한함)
- 라. 공람내용

I. 대치쌍용1차 아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭 : 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비구역
2. 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비구역	서울특별시 강남구 대치동 66번지	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	사회복지시설 (어린이집) 제척

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율

추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%

추정비례율 : 98.99%

⇒ (2조6,878억원 - 8,229억원) / 1조8,839억원 × 100 = 98.99%

- 총 수입 추정 : 2조6,878억원

- 총 지출 추정 : 8,229억원

- 종전자산총액 추정 : 1조8,839억원

개별
종전자산
추정액

공동주택은 한국부동산원 부동산테크 및 KB시세, 국토교통부 제공 실거래가 등을 고려하여 각 주택형별로 추정하였으며, 상가는 실거래가 및 인근 시세 등을 고려하여 추정하였음.

구분	주택형 (통칭평형)	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	세대 (호)수	형(호)별 평균금액 (천원)	총 추정금액 (천원)	비고
아파트	29.0(31)	83.56	96.04	55.00	270	2,400,000	648,000,000	-
	42.7(46)	128.03	141.22	81.02	240	3,150,000	756,000,000	-
	49.2(53)	148.80	162.71	93.34	120	3,550,000	426,000,000	-
	소계	71,144.40	79,347.60	45,495.60	630	-	1,830,000,000	-
상가	자하2층	1,326.21	1,432.89	435.67	4	2,520,000	10,080,354	층별 합계 면적
	자하1층	1,639.62	1,726.45	526.00	38	359,000	13,650,346	
	1층	833.67	833.67	266.63	18	857,000	15,422,895	
	2층	839.67	839.67	268.55	9	868,000	7,808,931	
	3층	839.67	842.83	268.55	8	871,000	6,969,261	
	소계	5,514.84	5,675.51	1,765.40	77	-	53,931,787	
종전자산추정액 합계 (1)		76,659.24	85,023.11	47,261.00	707	-	1,883,931,787	-
현금청산추정액 합계 (2)		현금청산자는 없는 것으로 가정					-	-
종전자산추정액 합계		(1) - (2)					1,883,931,787	-

추정분담금
산출

추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

구분	전용 면적 (㎡)	종전자 산 추정액 (백만원)	비 례 율 (%)	권리 가액 (백만 원)	추정분담금(백만원, +는 부담, -는 환급)				
					25.5평 형 (59A1 타입)	35.8평 형 (84A1 타입)	39.9평 형 (95A타 입)	48.4평 형 (115A 타입)	56.4평 형 (134A 타입)
					1,867	2,622	2,915	3,539	4,123
31평형	83.56	2,400	98. 99	2,376	-509	246	539	1,163	1,747
46평형	128.03	3,150		3,118	-1,251	-496	-203	421	1,005
53평형	148.80	3,550		3,514	-1,647	-892	-599	25	609
상가 자하2층	340.55	2,520		2,494	-627	128	421	1,045	1,629
상가 자하1층	43.28	359		355	1,512	2,267	2,560	3,184	3,768
상가 1층	46.32	857		848	1,019	1,774	2,067	2,691	3,275
상가 2층	93.30	868		859	1,008	1,763	2,056	2,680	3,264
상가 3층	104.96	871		862	1,005	1,760	2,053	2,677	3,261

- 아파트 조합원분양가는 공급면적 기준 7,300만원/3.3㎡으로 추정함.

- 추정분담금 예시 : 31평형 아파트 소유자가 35.8평형 아파트 분양신청시 246백만원(246,000,000원) 추가부담.

- 상가의 경우, 각 층의 호별 평균 전용면적 및 평균 종전자산 추정액을 기준으로 추정분담금을 산출함.

- 각 세대(호)별 추정분담금 내역은 별첨 “소유자별 분담금 추산액” 참조.

※ 관리처분계획인가 시 개별 문건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변동될 수 있음

4. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	4,090.0	감) 1,190.0	2,900.0	6.1	
	도 로	792.0	감) 792.0	-	-	완화차로를 확보함에 따라 대상지 내 보도부속형 전면공지 조성 (서측, 남측도로 → 획지 변경)
	공 원	2,900.0	-	2,900.0	6.1	위치 및 형태 변경
	사회복지시설 (어린이집)	398.0	감) 398.0	-	-	사회복지시설 (어린이집) 제척
획 지	소 계	43,569.0	증) 792.0	44,361.0	93.9	
	획 지1	43,569.0	증) 792.0	44,361.0	93.9	

나. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
계		47,659.0	감) 398.0	47,261.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	-

※ 구역계 변경(사회복지시설 제척)에 따른 용도지역 면적 변경임

2) 용도지구 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (103)	청담동 (영동교 남단)	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	구역내 완화차로 설치
변경	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630	청담동 (영동교 남단)	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	-
기정	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077 (158)	삼전동	방화동	자동차전용 도로	'69.8.7 (건고 503)	구역내 완화차로 설치
변경	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077	삼전동	방화동	자동차전용 도로	'69.8.7 (건고 503)	-

※ 연장 항목의 ()안은 대상지 연결부 수치임

□ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결 정 사 유
광로 3-13	광로 3-13	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
광로 3-19	광로 3-19	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	공원명	시설의 종류	위 치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공원	소공원	대치동 66번지	2,900.0	-	2,900.0	서고 325호 (13.10.04)	소공원 위치 및 형태 변경

□ 공원 변경 사유서

구 분	시설명	변경내용	결 정 사 유
변경	소공원	• 소공원 위치 및 형태 변경 (면적 변경없음)	• 영동대로50길변 산책로 및 연결한 재건축 추진단지 정비계획 변경(안)과 연계할 수 있도록 공원 위치 및 형태 변경

3) 문화·사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	사회복지시설	어린이집	대치동 59-6, 62-12번지	398.0	감) 398.0	-	서고 325호 (13.10.04)	정비구역 제척에 따른 시설 폐지

□ 문화·사회복지시설 변경 사유서

구 분	시설명	변경내용	결 정 사 유
변경	사회복지시설	· 사회복지시설 폐지 - 면적 : 398.0㎡ → -, 감) 398.0㎡	· 향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접하여 기능이 중복되므로 정비구역에서 제척

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류		위치	법정설치기준		면 적(㎡)			비 고
				기준	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	주민공동시설 총량제		세대수 × 2.5㎡ × 1.25		3,121.8	6,492.4	증) 4,446.4	10,938.8	
	주민 공동 시설	경로당	필수 주민공동시설 세부면적기준 (500세대 이상 1,000세대 미만)	330.0	300.0	증) 38.1	338.1		
		어린이집		330.0	380.0	증) 215.5	595.5		
		작은도서관		158.0	186.4	증) 774.2	960.6		
		주민공동시설		-	-	증) 1,666.3	6,992.3		
		다함께돌봄센터		전용면적 최소 66㎡ 이상	66.0	-	증) 191.9	191.9	
		어린이놀이터		200㎡ + 세대당 1㎡	1,199.0	300.0	증) 1,110.6	1,410.6	
		주민운동시설(실외)		-	-	-	증) 449.8	449.8	
	관리사무소		10㎡ + (세대수-50) × 0.05㎡	57.4	286.3	증) 88.1	374.4		
	경비실		-	-	100.0	감) 13.2	86.8		
	근린생활시설		-	-	10,085.7	증) 838.3	10,924.0		

※ 향후 건축위원회심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음.
※ 공람(강남구 공고 제2024-2576호, '24.11.01.) 시 누락되었던 근린생활시설 면적을 반영하였음.

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	대치쌍용 1차아파트	47,659.0	획지1	43,569.0	대치동 66번지 일대	6	-	-	6	-	-
변경	재건축 정비구역	47,261.0		44,361.0	대치동 66번지						사회복지시설 (어린이집) 제척

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (층/m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적상한	
기정	대치쌍용 1차아파트 재건축 정비구역	47,659.0	획지1	43,569.0	대치동 66번지	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	250.0 이하	299.9 이하	최고35층 /110m이하
			획지2	398.0	대치동 59-6, 62-12	사회복지시설	관계법령에 따름			
변경		47,261.0	획지1	44,361.0	대치동 66번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250.0 이하	299.9 이하	최고49층 /175m이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	▪ 주택공급계획 : 공동주택 999세대 (국민주택규모(임대) 132세대, 일반분양 867세대)							
			구 분		세대수		비율(%)		비고	
			계		999		100.0		-	
			60㎡ 이하		223		22.3		임대 132세대 포함	
			60㎡~85㎡		377		37.7		-	
			85㎡ 초과		399		40.0		-	
			- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율 : 세대수의 60.0%							
		변경	▪ 주택공급계획 : 공동주택 999세대 (국민주택규모(임대) 132세대, 일반분양 867세대)							
			구 분		세대수		비율(%)		비고	
			계		999		100.0		-	
			60㎡ 이하		264		26.4		임대 132세대 포함	
			60㎡~85㎡		336		33.6		-	
			85㎡ 초과		399		40.0		-	
			- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율 : 세대수의 60.0%							

건축물의 건축선 등에 관한 계획	기정	- 남부순환로변 : 건축한계선 3m - 영동대로변 : 건축한계선 3m - 영동대로50길변 : 건축한계선 3m - 대로3-70변 : 건축한계선 3m
	변경	- 남부순환로변 : 건축한계선 6m - 영동대로변 : 건축한계선 6m - 영동대로50길변 : 건축한계선 3m - 대로3-70변 : 건축한계선 3m
기타사항에 관한 계획	기정	- 공공보행통로 - 공공보행통로는 남부순환로와 영동대로50길을 연결할 수 있도록 남북방향으로 조성하여 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 하며, 향후 대치쌍용2차아파트, 대치우성1차아파트 재건축 계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가도로로 활용될 수 있도록 계획 - 상세 위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함
	변경	- 건축선 후퇴공지 남부순환로변, 영동대로변 건축선 6m, 그 외(영동대로50길변, 대로3-70변) 건축선 3m 후퇴하여야 하며, 건축선 후퇴에 따른 공지는 보도와 일체화하여 지역주민의 보행불편이 없도록 조성함
심의완화사항	기정	- 허용용적률 인센티브 - 지속가능형 건축구조 : 7%, 우수디자인 : 5%, 친환경 신재생에너지 : 2% - 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(250.0%) → 예정법적상한용적률(299.9%)
	변경	- 허용용적률 인센티브 우수디자인+장수명주택(우수등급) : 10%, 돌봄시설 : 5%, 층간소음 해소(2등급) : 3% - 상한용적률 인센티브 녹색건축인증(최우수 등급) : 3% - 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(250.0%) → 예정법적상한용적률(299.9%)

※ 건축한계선 및 전면공지 등 선형은 관련 도면 참고

○ 개발가능(상한) 용적률 산정

[기 정]

구 분	산 정 내 용																								
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	계획 정비기반시설 등		신설 정비기반시설 내 국공유지																				
			토지	건축물																					
		47,659.0㎡	43,569.0㎡	4,090.0㎡	59.67㎡	398.0㎡																			
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 계획 정비기반시설 면적 + 공공시설설치비용 환산면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 = 4,090.0㎡ + 59.67㎡ - 0㎡ = 4,149.67㎡ • 구역내 국공유지 398㎡는 주민이 매입 후 어린이집 부지로 기부채납 하므로 제하지 않음																								
허용용적률	<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">우수디자인</td><td>5%</td><td>-</td></tr><tr><td>지속가능형 건축구조</td><td>▶ 무량판 구조</td><td>7%</td><td>-</td></tr><tr><td>친환경 신재생에너지</td><td>▶ 신재생에너지 (건축비의 1% 이상) 소계</td><td>2%</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>14%</td><td>-</td></tr></table>				구 분		인센티브(용적률)	비 고	우수디자인		5%	-	지속가능형 건축구조	▶ 무량판 구조	7%	-	친환경 신재생에너지	▶ 신재생에너지 (건축비의 1% 이상) 소계	2%	-	합 계		14%	-	
	구 분		인센티브(용적률)	비 고																					
우수디자인		5%	-																						
지속가능형 건축구조	▶ 무량판 구조	7%	-																						
친환경 신재생에너지	▶ 신재생에너지 (건축비의 1% 이상) 소계	2%	-																						
합 계		14%	-																						
	• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(14%) = 224%																								
정비계획(상한) 용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화																								
	• 정비계획용적률 : 250.0% 이하 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 224% + 210% × 1.3 × 0.0954 = 250.04% > 250.0%이하 적용 * α = 총 제공면적 / '총 제공면적'을 제외한 대지면적 = 4,149.67㎡ / (47,659㎡ - 4,149.67㎡) = 0.0954 ▷ 총 제공면적 = 공공시설 등 부지 제공 면적 + 시설설치비용 환산 면적																								
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 = 299.90% - 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정예정																								

○ 개발가능(상한) 용적률 산정

[변 경]

구 분	산 정 내 용																								
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	계획 정비기반시설 등		신설 정비기반시설 내 국공유지																				
			토지	건축물																					
	47,261.0㎡	44,361.0㎡	2,900.0㎡	-	-																				
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 계획 정비기반시설 면적 + 공공시설치비용 환산면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 = 2,900.0㎡ + 0㎡ - 0㎡ = 2,900.0㎡																								
허용용적률	<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">우수디자인+장수명주택(우수등급)</td><td>10%</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">돌봄시설</td><td>5%</td><td>-</td></tr><tr><td>충간소음 해소</td><td>2등급</td><td>3%</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>18%</td><td>-</td></tr></table>					구 분		인센티브(용적률)	비 고	우수디자인+장수명주택(우수등급)		10%	-	돌봄시설		5%	-	충간소음 해소	2등급	3%	-	합 계		18%	-
	구 분		인센티브(용적률)	비 고																					
우수디자인+장수명주택(우수등급)		10%	-																						
돌봄시설		5%	-																						
충간소음 해소	2등급	3%	-																						
합 계		18%	-																						
	• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(18%) = 228.0%																								
정비계획(상한) 용적률	• 정비계획용적률 : 250.0% 이하 ① 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 = 허용용적률 × {(1 + 1.3 × 가중치 × α(토지)) + (0.7 × α(건축물 · 현금))} = 228.0% × (1 + 1.3 × 1 × 0.06537) = 247.38%																								
	<table><tr><td>가중치</td><td colspan="4">= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1</td></tr><tr><td>α(토지)</td><td colspan="4">= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,900.0 / 44,361.0 = 0.06537</td></tr><tr><td>α(건축물 · 현금)</td><td colspan="4">해당없음</td></tr></table>					가중치	= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1				α(토지)	= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,900.0 / 44,361.0 = 0.06537				α(건축물 · 현금)	해당없음								
가중치	= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1																								
α(토지)	= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,900.0 / 44,361.0 = 0.06537																								
α(건축물 · 현금)	해당없음																								
	② 친환경 인센티브에 따른 용적률 완화																								
	<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비 고</th></tr><tr><td>녹색건축인증</td><td>최우수 등급</td><td>3%</td><td>-</td></tr></table> ▶ 정비계획용적률 = ① + ② = 247.38% + 3.0% = 250.38% > 250.0%이하 적용					구 분		인센티브(용적률)	비 고	녹색건축인증	최우수 등급	3%	-												
구 분		인센티브(용적률)	비 고																						
녹색건축인증	최우수 등급	3%	-																						
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 = 299.90% - 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정예정																								

○ 국민규모주택의 건설에 관한 계획

[기 정]

구 분		산 정 내 용						비 고
국민주택규모 (임대)주택 의무면적	용적률 증가분	▪ 49.9%(299.9% - 250.0%)						-
	증가 연면적	▪ 49.9% × 43,569.0㎡(대지면적) = 21,740.93㎡						-
	의무면적	▪ 10,870.47㎡ 이상(21,740.93㎡ × 0.5) ▪ 국민주택규모(임대)주택 공급면적 : 10,900.78㎡ > 10,870.47㎡						기준이상 확보
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용㎡)	세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-
		획지1 (소셜믹스)	43,569.0	110	59.97A	82.51	9,076.1	-
				22	59.97B	82.94	1,824.68	-
		합 계			132	-	-	10,900.78

○ 국민규모주택의 건설에 관한 계획

[변 경]

구 분		산 정 내 용						비 고
국민주택규모 (임대)주택 의무면적	용적률 증가분	▪ 49.9%(299.9% - 250.0%)						-
	증가 연면적	▪ 49.9% × 44,361.0㎡(대지면적) = 22,136.14㎡						-
	의무면적	▪ 11,068.07㎡ 이상(21,308.78㎡ × 0.5) ▪ 국민주택규모(임대)주택 공급면적 : 11,069.21㎡ > 11,068.07㎡						기준이상 확보
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용㎡)	세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-
		획지1 (소셜믹스)	44,361.0	38	59.93	84.51	3,211.38	-
				59	59.97	83.62	4,933.58	-
				35	59.96	83.55	2,924.25	-
		합 계		132	-	-	11,069.21	-

※ 국민규모주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경 될 수 있음

바. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	구역지정(변경)일로부터 4년 이내	대치쌍용1차아파트 재건축정비사업조합	현황) 630세대 계획) 999세대	증) 369세대

사. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기정	획 지1	43,569.0	91.4	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	398.0	0.8	사회복지시설
변경	획 지1	44,361.0	93.9	공동주택 및 부대복리시설

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	대치쌍용1차아파트 재건축 지구단위계획구역	서울특별시 강남구 대치동 66번지	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	사회복지시설 (어린이집) 제척

□ 지구단위계획구역 변경 사유서

구 분	도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
변경	①	대치쌍용1차아파트 재건축 지구단위계획구역	• 구역계 변경 - A = 47,261.0㎡	• 대상지 내 사회복지시설(어린이집)의 향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접하여 기능이 중복되므로 정비구역에서 제척함에 따라 구역면적 감소

2. 용도지역 및 시설에 관한 결정 (변경)

가. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
계		47,659.0	감) 398.0	47,261.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	-

※ 구역계 변경(사회복지시설 제척)에 따른 용도지역 면적 변경임

2) 용도지구 : 해당없음

나. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (103)	청담동 (영동교 남단)	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	구역내 완화차로 설치
변경	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630	청담동 (영동교 남단)	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	-
기정	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077 (158)	삼전동	방화동	자동차전용 도로	'69.8.7 (건고 503)	구역내 완화차로 설치
변경	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077	삼전동	방화동	자동차전용 도로	'69.8.7 (건고 503)	-

※ 연장 항목의 ()안은 대상지 연결부 수치임

□ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결 정 사 유
광로 3-13	광로 3-13	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
광로 3-19	광로 3-19	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	공원명	시설의 종류	위 치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공원	소공원	대치동 66번지	2,900.0	-	2,900.0	서고 325호 (13.10.04)	소공원 위치 및 형태 변경

□ 공원 변경 사유서

구 분	시설명	변경내용	결 정 사 유
변경	소공원	• 소공원 위치 및 형태 변경 (면적 변경없음)	• 영동대로50길변 산책로 및 연결한 재건축 추진단지 정비계획 변경(안)과 연계할 수 있도록 공원 위치 및 형태 변경

3) 문화·사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	사회복지시설	어린이집	대치동 59-6, 62-12번지	398.0	감) 398.0	-	서고 325호 (13.10.04)	정비구역 제척에 따른 시설 폐지

□ 문화·사회복지시설 변경 사유서

구 분	시설명	변경내용	결 정 사 유
변경	사회복지시설	· 사회복지시설 폐지 - 면적 : 398.0㎡ → -, 감) 398.0㎡	· 향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접하여 기능이 중복되므로 정비구역에서 제척

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가구	면 적(㎡)	획지			비 고
			위 치		면 적(㎡)	
기정	①	47,659.0	획 지1	대치동 66번지	43,569.0	공동주택 및 부대복리시설
			획 지2	대치동 59-6, 62-12	398.0	사회복지시설
변경	①	47,261.0	획 지1	대치동 66번지	44,361.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	위 치	용 도	건축물 용도	비 고
기정	획 지1	허용용도	· 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 · 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	
		불허용도	· 허용용도 외의 용도	
	획 지2	허용용도	· 어린이집	
		불허용도	· 허용용도 외의 용도	
변경	획 지1	허용용도	· 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 · 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	
		불허용도	· 허용용도 외의 용도	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분		용도지역	건폐율	비 고
기정	획 지1	제3종일반주거지역	30% 이하	
	획 지2	제3종일반주거지역	관계법령에 따름	
변경	획 지1	제3종일반주거지역	50% 이하	

나) 용적률 계획

구 분		기준용적률(%)	허용용적률(%)	상한용적률(%)	법적상한용적률(%)	비 고
기정	획 지1	210	224	250	299.9	
	획 지2	관계법령에 따름				
변경	획 지1	210	228	250	299.9	

○ 허용용적률 산정(기정)

구 분	내 용	인센티브
우수디자인		5%
지속가능형 건축구조	무량판 구조	7%
친환경 신재생에너지	신재생에너지(건축비의 1% 이상) 소계	2%
합 계	최대 20%p 이내	14%

○ 허용용적률 산정(변경)

구 분	항 목		인센티브
환경친화 안전한 주거지 조성	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) • 계획 : 우수등급 10%	10%
세대 맞춤형 생활 환경 개선	돌봄시설	• 기준용적률x(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))x0.1 = 210%x((1,139.30㎡-396㎡)/3,121.88㎡)x0.1=5.0%, 5.0%적용 • 계획 : 1,139.30㎡(어린이집 595.48㎡, 다함께돌봄센터 191.88㎡, 서울형 키즈카페 351.94㎡)	5%
	충간소음해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 • 계획 : 2등급 3%	3%
합 계		최대 20%p 이내	18% 적용

※ 추후 건축심의 등 관련 절차를 통해 변경될 수 있음

○ 상한용적률 완화 사항(변경)

구 분	위 치	산정내용	비 고												
기 정	획 지1	• 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 224% + 210% × 1.3 × 0.0954 = 250.04%, 250% 적용 * α = 총 제공면적 / '총 제공면적'을 제외한 대지면적 = 4,149.67㎡ / (47,659㎡ - 4,149.67㎡) = 0.0954 ▷ 총 제공면적 = 공공시설 등 부지 제공 면적 + 시설설치비용 환산 면적													
변 경	획 지1	• 정비계획용적률 = ① + ② = 247.38% + 3% = 250.38%, 250%적용 • ① 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + (0.7 × α(건축물)) = 228.0% × (1 + 1.3 × 0.06537) = 247.38% <table><tr><td>가중치</td><td>= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1</td></tr><tr><td>α(토지)</td><td>= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,900.0 / 44,361.0 = 0.06537</td></tr><tr><td>α(건축물·현금)</td><td>해당없음</td></tr></table> • ② 친환경 인센티브에 따른 용적률 완화 <table><tr><td>구 분</td><td>인센티브</td><td>비 고</td></tr><tr><td>녹색건축인증(최우수 등급)</td><td>3%</td><td>-</td></tr></table>	가중치	= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1	α(토지)	= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,900.0 / 44,361.0 = 0.06537	α(건축물·현금)	해당없음	구 분	인센티브	비 고	녹색건축인증(최우수 등급)	3%	-	
가중치	= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1														
α(토지)	= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,900.0 / 44,361.0 = 0.06537														
α(건축물·현금)	해당없음														
구 분	인센티브	비 고													
녹색건축인증(최우수 등급)	3%	-													

○ 법적상한용적률 완화 사항

구 분	위 치	산정내용	비 고
기정	획 지1	• 299.9% 이하(건축계획 용적률 : 299.9%)	

다) 높이 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
기정	획 지1	• 최고 35층(110m 이하)	
변경	획 지1	• 최고 49층(175m 이하)	

4. 기타 사항에 관한 계획

가. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
기정	획 지1	- 남부순환로변 : 건축한계선 3m - 영동대로변 : 건축한계선 3m - 영동대로50길변 : 건축한계선 3m - 대로3-70변 : 건축한계선 3m	
변경	획 지1	- 남부순환로변 : 건축한계선 6m - 영동대로변 : 건축한계선 6m - 영동대로50길변 : 건축한계선 3m - 대로3-70변 : 건축한계선 3m	

나. 교통계획

구 분	지 점	계획내용	비 고
주변가로 및 교차로	-	- 대치쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 개선방안 반영 - 주출입구 회전교차로 반영 - 사업지 주변가로 확폭 및 개선방안 수립 - 남부순환로 사업지측 확폭 : 폭 3.0m, 길이 159.0m - 영동대로 50길 차로운영방안 재수립 - 대치 쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 차로운영계획 반영 - 거주자주차면 12면 삭제 - 진입 2차로, 진출 1차로	
진출입 동선	-	- 사업지 진출입차량 진출입구 및 동선계획 수립 - 사업지 북측(영동대로 50길) : 전방향(공동주택 및 근린생활시설) - 사업지 남측(남부순환로) : 우회전 진입, 우회전 진출(공동주택) - 회차 및 어린이보호차량 승하차를 위한 드랍존 설치 - 사업지 남측 남부순환로변 가감속차로 설치 - 가속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 97.0m(테이퍼 12.0m 포함) - 감속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 52.0m(테이퍼 12.0m 포함) - 주요지점 가각부 회전반경 확보 : R = 8.0m	
대중교통 및 보행	-	- 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 - 험프식 횡단보도(2개소), 횡단보도(2개소) - 남부순환로 및 영동대로상에는 자전거 횡단도 병행 설치 - 영동대로변 버스정류장 이전 설치 및 쉼터 조성(남측으로 25m 이동) - 남부순환로변 버스정류장 이전 설치 및 쉼터 조성(서측으로 40m 이동)	
주차시설	-	- 계획주차대수 : 2,069대(공동주택 1,999대, 근린생활시설 70대) - 법정주차대수 : 1,365대(공동주택 1,318대, 근린생활시설 47대) - 주차수요(2035년) : 1,424대(공동주택 1,368대, 근린생활시설 56대) - 법정주차대비 151.6% - 수요대비 : 145.3%	
교통안전 및 기타	-	교통안전시설물 설치	

※ 지점 및 상세 계획내용 등은 교통처리계획도 도면 참고

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조

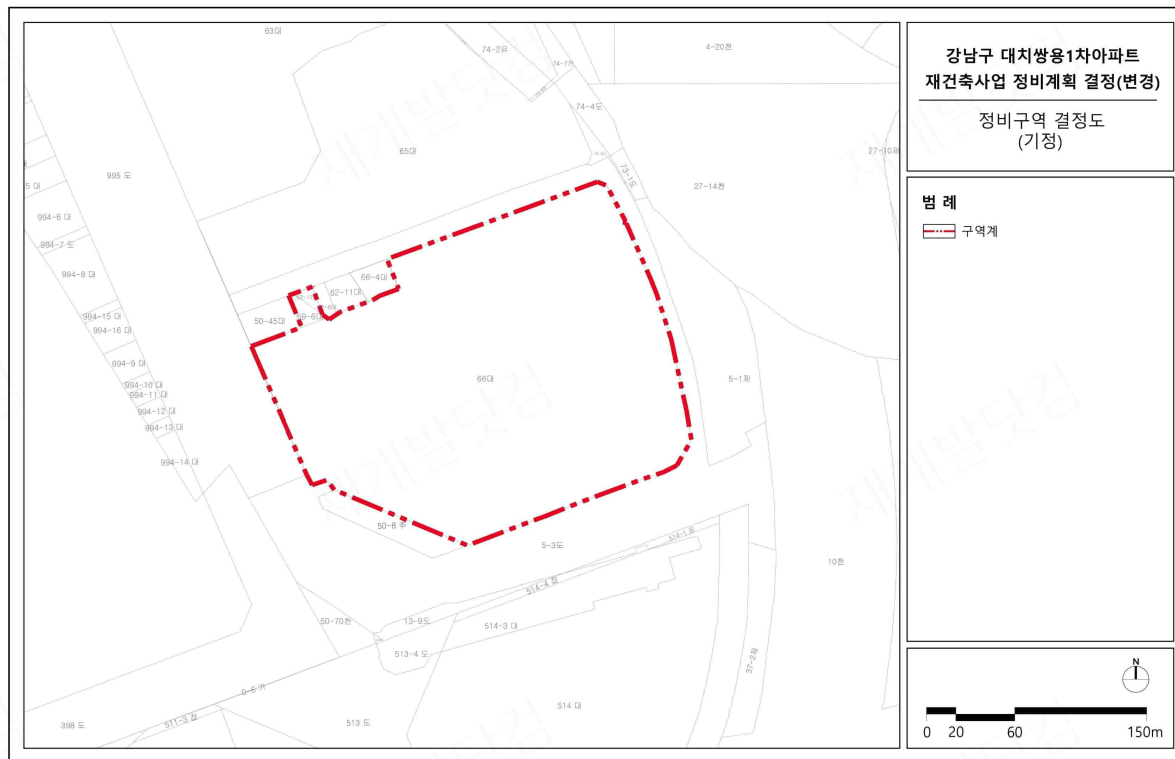
1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 건축계획(안)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

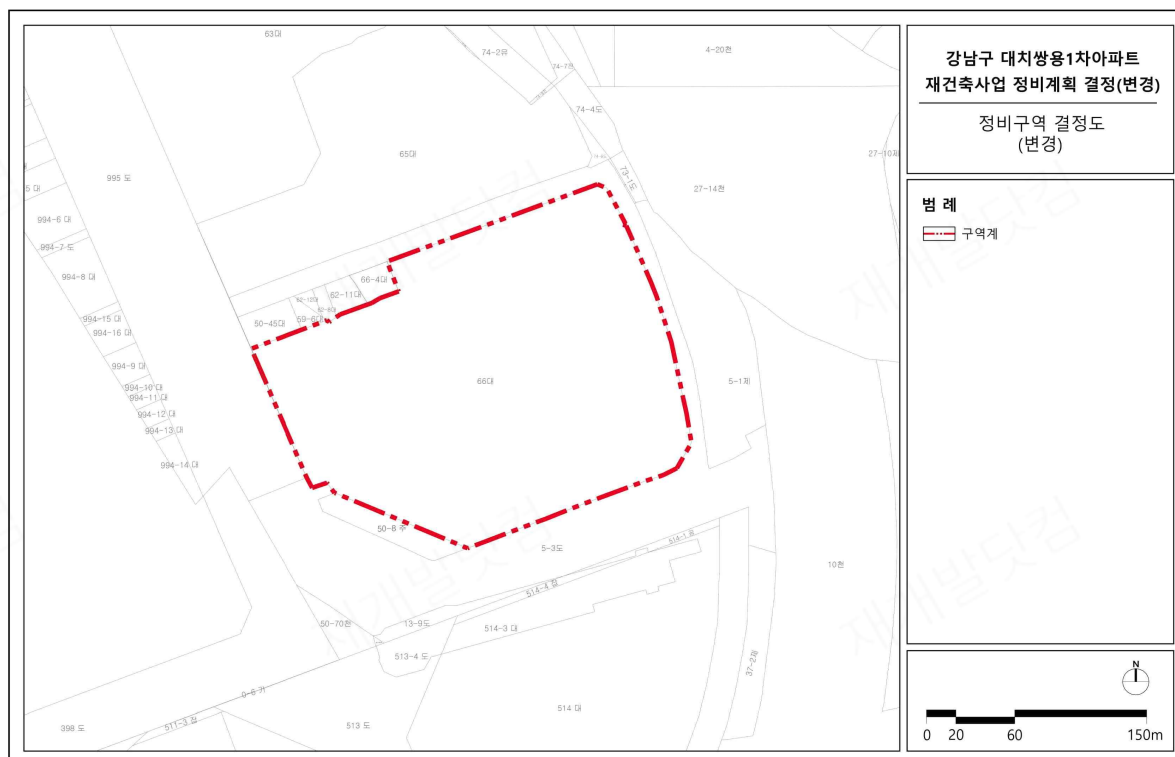
Ⅳ. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 강남구 재건축사업과(☎02-3423-6092) 및 대치2동 주민센터(☎02-3423-8404)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.luris.gi.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

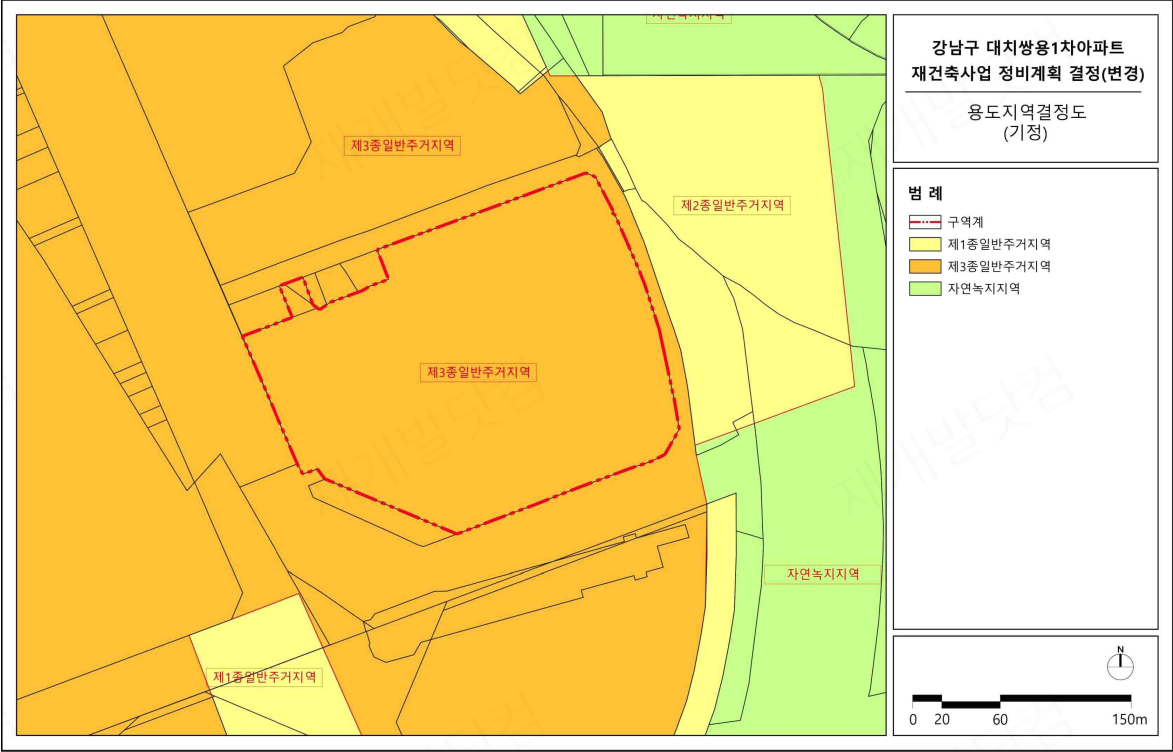
■ 정비구역 결정(기정)도



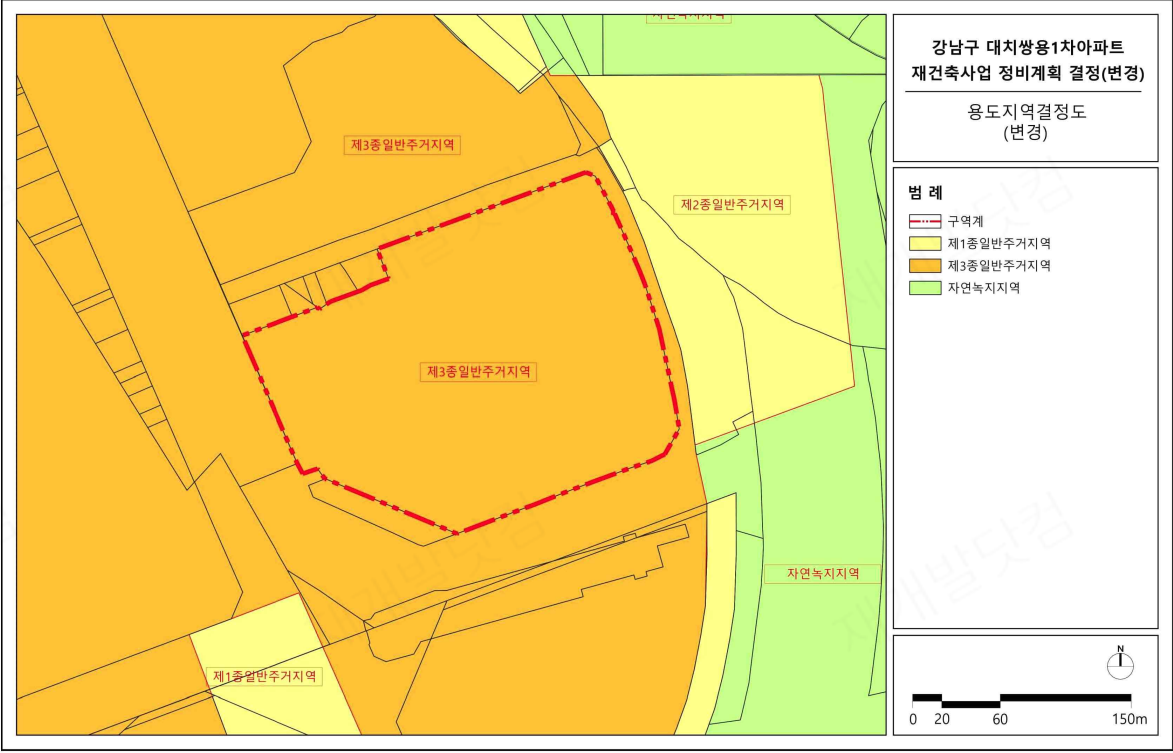
■ 정비구역 결정(변경)도



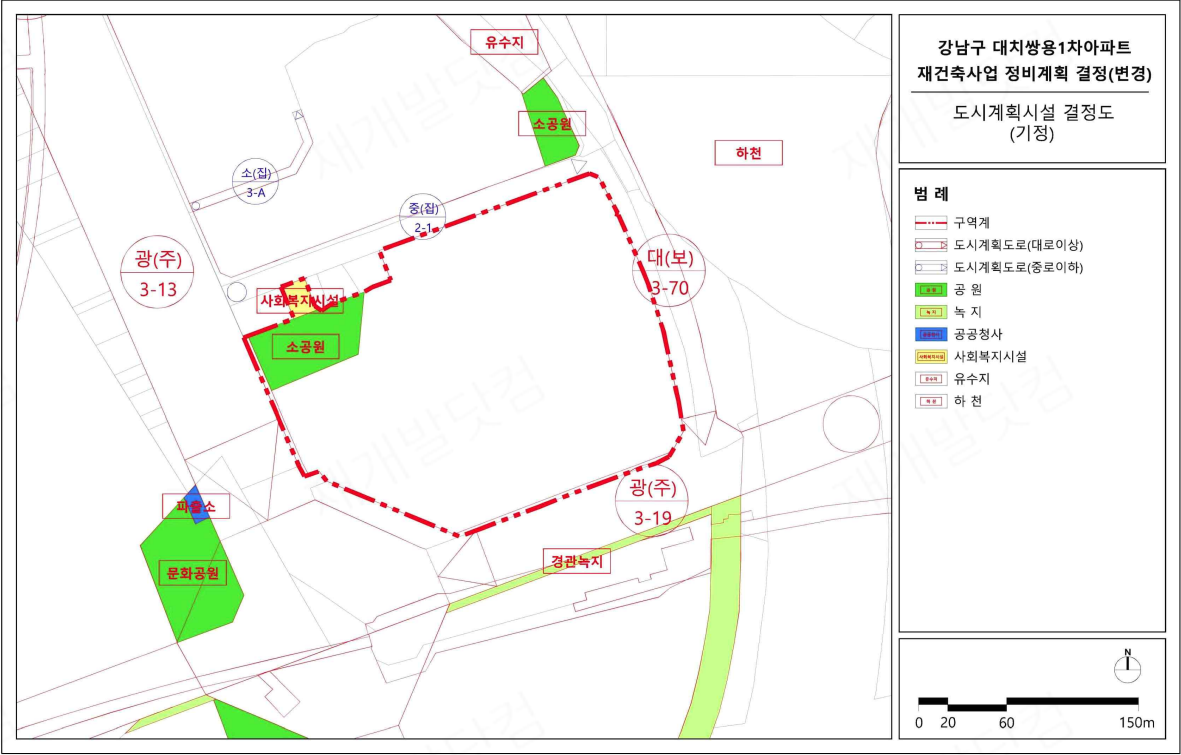
■ 용도지역 결정(기정)도



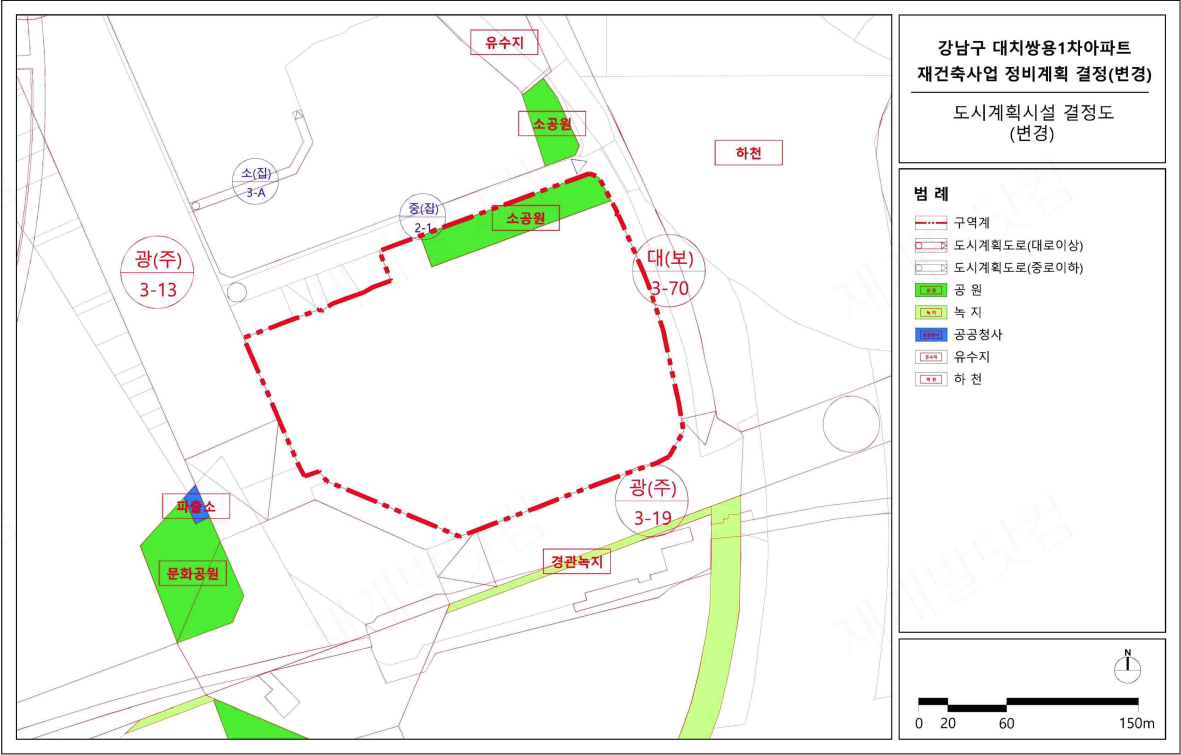
■ 용도지역 결정(변경)도



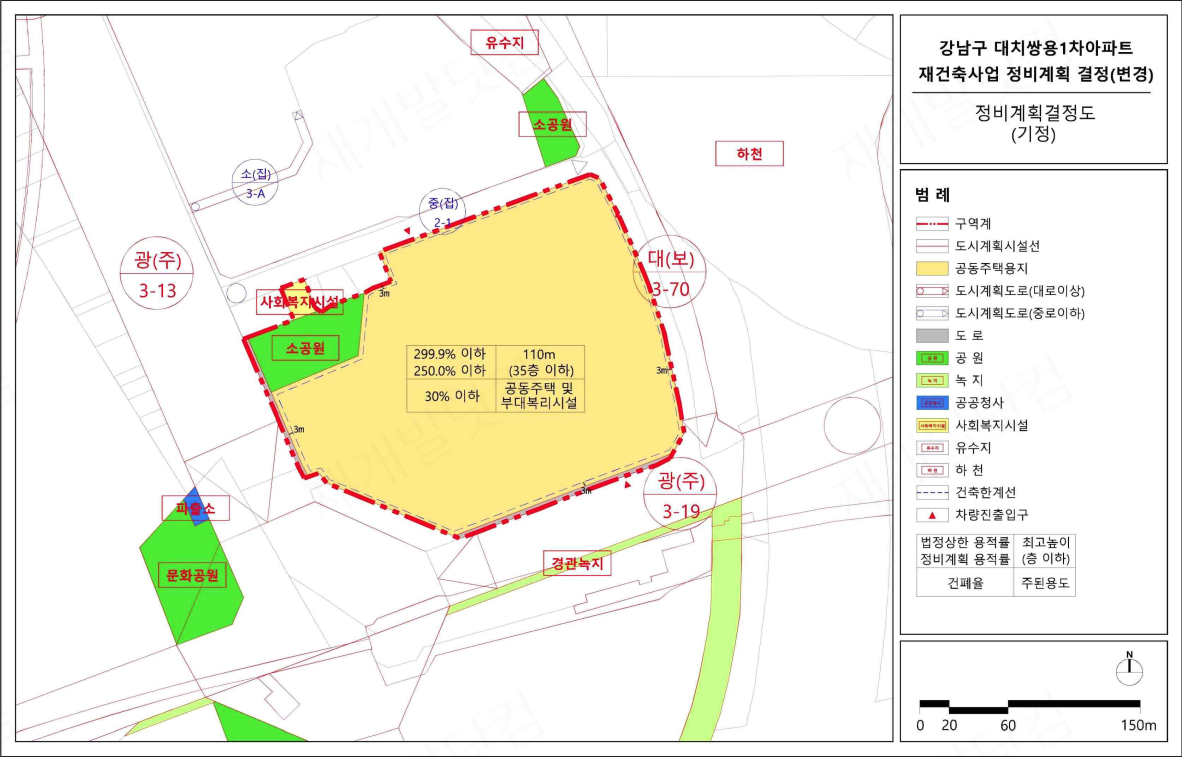
■ 도시계획시설 결정(기정)도



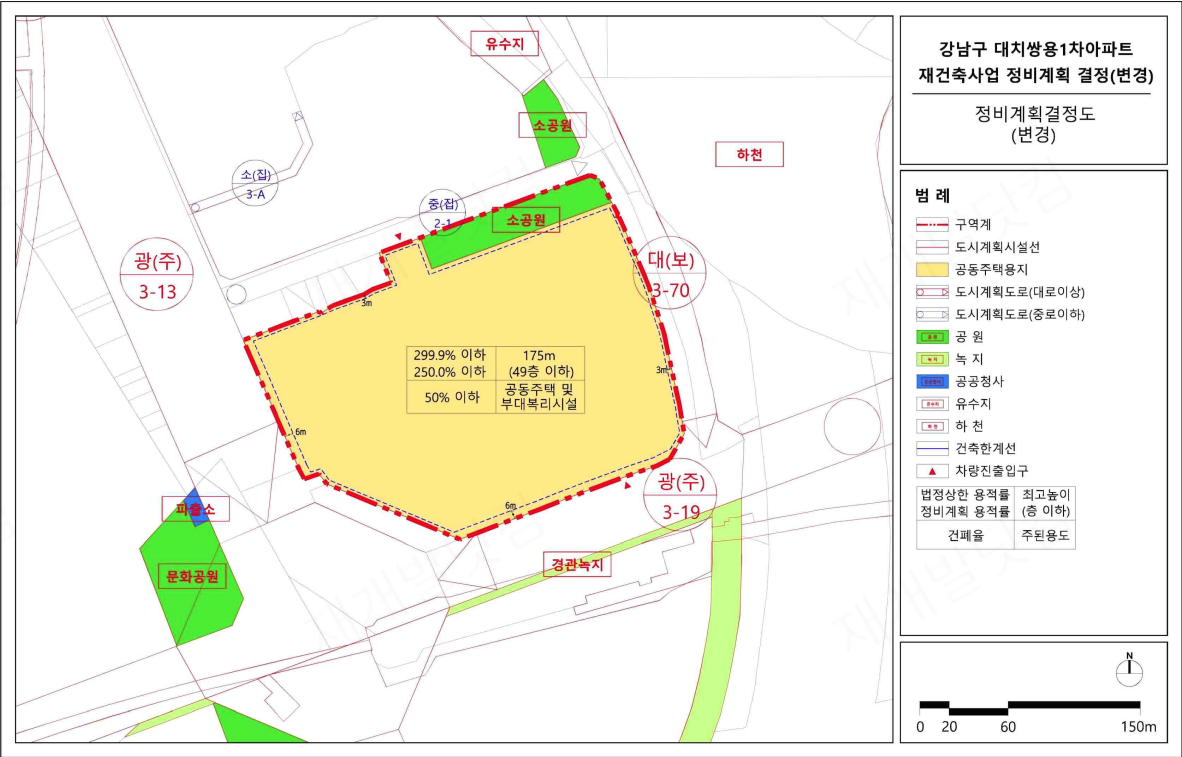
■ 도시계획시설 결정(변경)도



정비계획 결정(기정)도



정비계획 결정(변경)도



■ 건축계획(안)

